PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Peterborough

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Marché du neuf

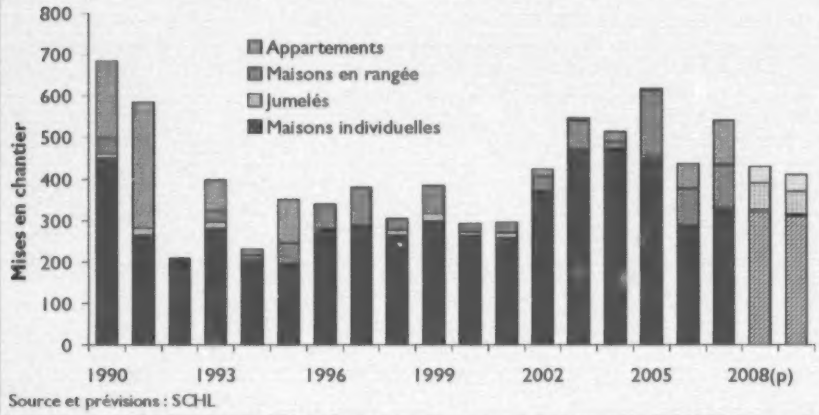
Le marché du neuf s'assouplit

À Peterborough, le marché des habitations neuves se détendra d'ici la fin de 2008 et en 2009. Plusieurs facteurs seront responsables de la baisse d'activité : les hausses de prix qui se sont succédé, l'abondance de l'offre sur le marché de la revente et, dans une certaine mesure, la perte de vigueur de l'économie. La région de Peterborough ne dépend pas autant des exportations que d'autres économies régionales, mais elle subira tout de même le contrecoup de la valeur élevée du dollar canadien et du ressac de l'économie américaine.

Les constructeurs couleront les fondations de 430 logements d'ici la

Figure 1

Les maisons individuelles demeurent prédominantes



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Le marché du neuf s'assouplit

2 **Marché de la revente**
Le marché de la revente devient moins animé

2 **Tendances économiques**
La conjoncture économique est bonne
Taux hypothécaires

4 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

fin de 2008 et de 410 autres en 2009. Le segment des maisons individuelles continuera d'être le pilier de la construction résidentielle, car, en 2008, 74 % des logements commencés en feront partie; en 2009, la proportion sera de 76 %. Les mises en chantier de maisons en rangée représenteront 14 % du total; elles seront au nombre de 65 en 2008 et de 56 en 2009. La construction d'appartements demeurera stable : 40 unités seront commencés, en 2008 comme en 2009.

Bien que le territoire de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Peterborough couvre la ville de Peterborough ainsi que les cantons d'Otonabee-South Monaghan, de Cavan-Millbrook-North Monaghan, de Douro-Dummer et de Smith-Ennismore-Lakefield, plus des deux tiers des mises en chantier de la RMR se font en fait dans la ville de Peterborough.

Le prix moyen des maisons individuelles a considérablement augmenté au cours des dernières années parce qu'il s'est construit davantage de propriétés de prix élevé. On estime que le prix moyen d'une maison individuelle nouvellement écoulée s'établira à 355 000 $ en 2008; il devrait progresser de 2 % l'an prochain et atteindre 362 000 $.

Marché de la revente

Le marché de la revente devient moins animé

Selon les prévisions, les ventes de logements existants fléchiront de 5 % en 2008, pour se chiffrer à 2 750, puis de 7 % en 2009. La demande se contractera parce que l'emploi croît plus lentement.

Les ventes diminueront étant donné que moins de locataires accéderont à la propriété. Le prix moyen a augmenté assez fortement ces dernières années. Pendant ce temps, l'emploi à temps partiel a progressé plus rapidement que l'emploi à plein temps. En bout de ligne, pour certains ménages, le choix de louer un logement s'est avéré plus intéressant que celui d'acheter. Puisque moins de locataires deviendront propriétaires, on peut s'attendre à une baisse du taux d'inoccupation et à une hausse des loyers au cours des deux prochaines années.

La forte progression des prix a accru le nombre de vendeurs sur le marché. Par conséquent, les nouvelles inscriptions se chiffreront à 5 300 en 2008, comparativement à 5 085 en 2007; en 2009, leur nombre descendra à 5 200. Le recul des transactions et l'accroissement des inscriptions sur le marché de l'existant se traduiront par une baisse du rapport ventes-nouvelles inscriptions – signe de l'équilibre entre la demande et l'offre sur ce marché.

Dans l'ensemble, le marché de l'habitation de la région demeure en bonne posture, même si l'activité y est moins forte. Cela s'explique en partie par le fait que le logement coûte encore nettement moins cher à Peterborough que dans les marchés environnants. L'écart de prix en faveur de Peterborough continue d'attirer des gens dans la région.

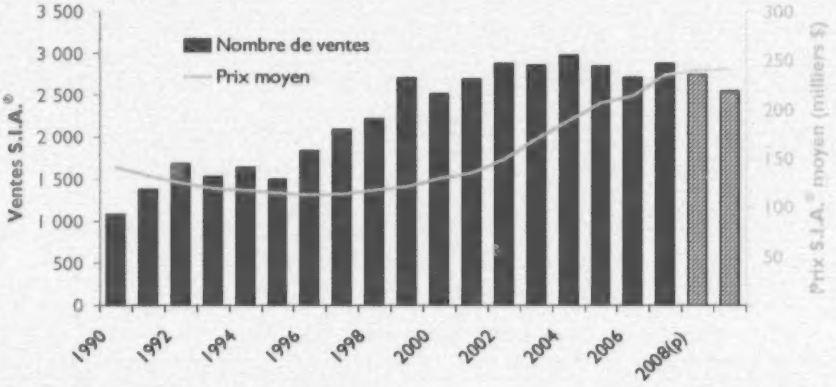
Tendances économiques

La conjoncture économique est bonne

À Peterborough, la majeure partie de la croissance démographique se produit dans deux groupes d'âge, celui des 20-24 ans et celui des 45-64 ans. L'augmentation de ces cohortes, qui

Figure 2

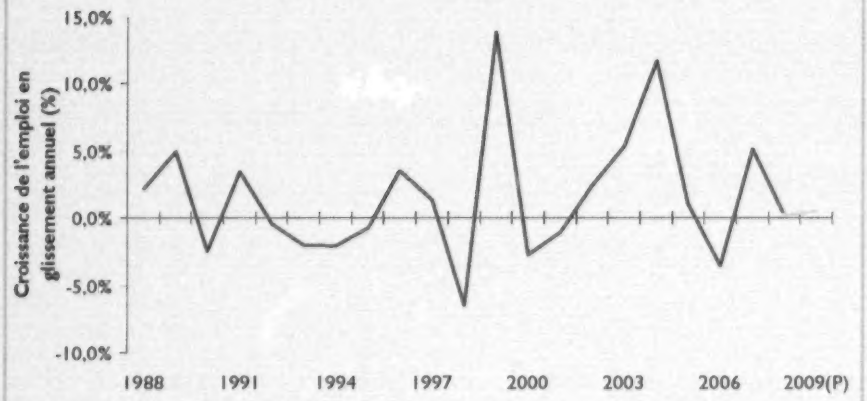
Les ventes diminuent, mais les prix sont stables



Sources : ACI (S.I.A.®), SCHL (prévisions)

Figure 3

La croissance de l'emploi se maintient



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

exercent une influence importante parce qu'elles comptent beaucoup d'accédants à la propriété et d'acheteurs d'un logement d'un cran inférieur ou supérieur, continuera de stimuler la demande de logements pendant les années qui viennent.

La région de Peterborough devrait bénéficier des retombées de plusieurs projets, financés par les secteurs public et privé, qui auront un effet positif sur la croissance de l'emploi, en particulier dans la construction et les services. Le centre hospitalier, qui est le plus gros employeur de la région avec ses plus de 2 000 employés, a emménagé dans un nouvel immeuble en juin 2008, et on prévoit qu'il augmentera son personnel au cours des deux prochaines années. En outre, Peterborough recevra des fonds des trois ordres de gouvernement pour le financement de divers projets visant les infrastructures et la croissance des entreprises, notamment pour une éventuelle liaison ferroviaire entre Peterborough et Toronto.

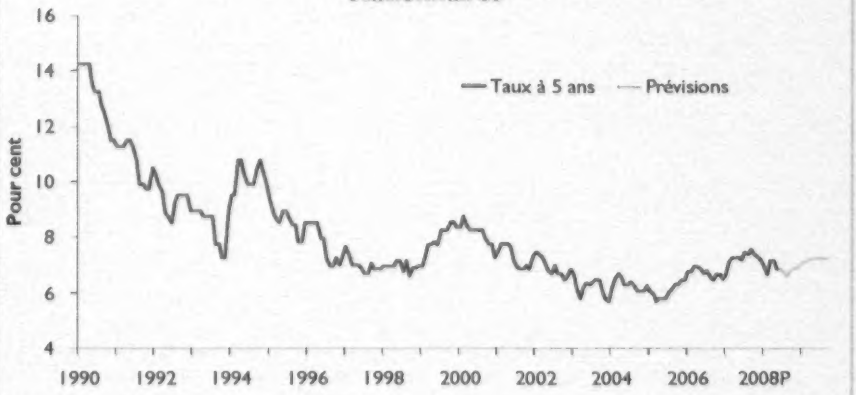
Près de 80 % des emplois de Peterborough se trouvent dans le secteur des services. Celui-ci continuera de prendre de l'expansion grâce à l'important investissement fait pour soutenir la population vieillissante et à l'embauche d'un nombre accru de travailleurs d'âge mûr à temps partiel. Par contre, la vigueur du secteur des services ne compensera pas entièrement la diminution du nombre d'emplois à plein temps dans le secteur de la production de biens. On prévoit donc que le nombre d'emplois augmentera de façon modeste, soit de 0,3 % en 2008 et de 0,5 % en 2009, pour s'établir respectivement à 56 800 et 57 100.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Figure 4

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR de Peterborough
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 847	2 714	2 880	2 750	-4,5	2 550	-7,3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	4 751	4 960	5 085	5 300	4,2	5 200	-1,9
Prix moyens S.I.A.® ($)	206 270	213 469	231 596	240 000	3,6	242 000	0,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	449	283	324	320	-1,2	310	-3,1
Logements collectifs	170	154	216	110	-49,1	100	-9,1
Jumelés	8	4	4	5	25,0	4	-20,0
Maisons en rangée	157	89	107	65	-39,3	56	-13,8
Appartements	5	61	105	40	-61,9	40	n/a
Tous types de logement confondus	619	437	540	430	-20,4	410	-4,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	246 892	298 272	342 152	355 000	3,8	362 000	2,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,6	3,7	2,6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	2,8	2,8	2,6	-	2,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	797	818	822	830	-	840	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-	6,31	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-	6,92	-
Nombre annuel d'emplois	55 900	53 900	56 700	56 800	0,2	57 100	0,5
Croissance de l'emploi (%)	1,1	-3,6	5,2	0,3	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	7,1	6,1	5,7	6,3	-	6,5	-
Migration nette (Ont.) [1]	860	982	800	600	-25,0	600	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

65718_2008_B02